

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

REDATTA
PREVIA ISTANZA DEL CURATORE
E GIUSTA RELATIVA AUTORIZZAZIONE EMESSA DAL GIUDICE DELEGATO.

IN RELAZIONE ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 7/2007 R.G. FALL.
ISCRITTA PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA.

Il C.T.U.

Ing. Francesco Tarsitano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Francesco Tarsitano, nato a Cosenza il 28/09/69, residente in via Sardegna, snc, del Comune di Carolei (CS), con studio professionale in Cosenza alla via D. Milelli, n. 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2524 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2751, nell'anno 2021 il mese di settembre il giorno 12, previa istanza del curatore (All. Istanza Curatore) e giusta relativa autorizzazione emessa dal Giudice Delegato (All. Autorizzazione Nomina – G.D.), venivo incaricato Consulente Tecnico nell'ambito della procedura fallimentare n. 7/2007 R.G. Fall., iscritto presso il Tribunale di Cosenza.

In tale suddetta circostanza lo scrivente veniva incaricato a compiere indagini sul patrimonio immobiliare nella titolarità della curatela e valutazione estimativa dello stesso secondo i criteri indicati dal curatore nell'istanza sopra richiamata.

Peraltro, mi veniva concesso il termine di 60 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica scritta, salvo proroghe motivatamente richieste.

Successivamente lo scrivente si adoperava a svolgere il mandato conferito, con lo studio e l'analisi della documentazione trasmessa dalla curatela, effettuando i necessari sopralluoghi relativamente agli immobili nella titolarità della curatela ed effettuando le necessarie acquisizioni documentali presso gli enti competenti, nonché acquisendo la necessaria documentazione notarile inerente agli stessi immobili.

Si evidenzia, infine, che per il compimento delle suddette attività lo scrivente ha richiesto varie e motivate proroghe che venivano autorizzate dal curatore, fino all'autorizzazione al deposito della relazione di consulenza entro la data del 16/03/2023 (All. Autorizzazione al deposito).

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DALLA CURATELA

La documentazione trasmessa dalla curatela allo scrivente consiste in:

- sentenza di fallimento (All. Sent. Fall.);
- visure per soggetto, effettuate presso i Servizi Catastali della Direzione Provinciale di Cosenza e di Catanzaro dell'Agenzia delle Entrate, inerenti agli immobili nella titolarità della curatela (All. Vis. Cat. Curatela);
- le Ispezioni Ipotecarie, alla data del 30/07/21, effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Cosenza e di Catanzaro dell'Agenzia delle Entrate inerenti agli immobili nella titolarità della curatela (All. Isp. Ipot. Curatela).

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di ben adempiere al mandato conferito, lo scrivente effettuava, in relazione agli immobili nella titolarità della curatela ubicati nel Comune di Rende e di San Fili, i necessari sopralluoghi volti a prendere visione degli stessi e volti ad effettuare i necessari rilievi foto-metrici (All. Verb. Sopralluoghi).

Peraltro, previa acquisizione, da parte dello scrivente, degli atti notarili di provenienza degli immobili nella titolarità della curatela (All. Atti Notarili), lo scrivente, previe le opportune richieste di accesso agli atti, acquisiva presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Rende (CS) e di San Fili (CS) la documentazione necessaria alla caratterizzazione urbanistica dei beni immobili (All. Doc. Edilizia - Rende) (All. Doc. Edilizia – San Fili), acquisendo, altresì, il certificato di destinazione urbanistica inerente ai terreni ubicati nel Comune di Sersale (CZ) (All. Cert. Dest. Urb. – Sersale).

Inoltre, al fine di pervenire ad una stima dell'attuale valore di mercato inerente agli immobili nella titolarità della curatela, lo scrivente si adoperava per l'acquisizione delle visure catastali inerenti ai suddetti immobili, nonchè per l'acquisizione dei necessari riferimenti di valutazione.

4. RISPOSTE AI QUESITI COMMESSI

Alla luce di tutti gli accertamenti tecnico – amministrativi esperiti da questo C.T.U., per come sopra riportato, si traggono le risposte ai quesiti commessi, qui di seguito riportate per ogni immobile nella titolarità della curatela.

Immobilabile N. 1

[Fabbricato per civile abitazione, (100 % Piena Proprietà) e corte pertinenziale]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

1.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un fabbricato per civile abitazione, (100 % Piena Proprietà), con annessa corte di pertinenza.

Il fabbricato, di cui trattasi, rimane individuato nel Comune di San Fili, alla Via Cozzi, ed è stato costruito nell'anno 1992, con strutture portanti in c.a., sul lotto di terreno di 919 mq, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di San Fili al Foglio 7, Particella 365 sub 5 (Fabbricato), Particella 363 sub 3 (Corte).

Il fabbricato per civile abitazione, rimane dislocato su tre livelli oltre che ad un livello seminterrato adibito a magazzino/deposito (piano seminterrato, terra, primo e secondo), per come rappresentato sulle planimetrie catastali allegatae (All. Imm. 1 – Vis. Cat.) (All. Imm. 1 – Plan. Cat.), per una superficie commerciale di 288,64 mq (All. Imm. 1 – Stima).

Il fabbricato sopra descritto fa parte di una unità immobiliare destinata urbanisticamente ad abitazione di tipo civile, censita, unitamente alla corte di pertinenza, presso il NCEU del Comune di San Fili per come di seguito riportato:

- **Fabbricato:** Piano 1 – 2 – 3 – S1, destinazione Catastale A2 (Abitazione di tipo Civile) censito al:
 - **Foglio 7, Particella 365, sub. 5** (100 % Piena Proprietà);
- **Corte annessa,** censita al:
 - **Foglio 7, Particella 363, sub. 3** (100 % Piena Proprietà);

1.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di San Fili, è stato possibile evincere che:

- il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°15/87 del 01/09/87 e successiva Variante n°3/89 del 15/05/89 e ultima Variante n°1/92 del 29/01/92 ai sig.ri proprietari e titolari della concessione edilizia (Costruzione di n°2 fabbricati per Civile Abitazione denominati A e B), per come riportato sugli atti acquisiti da questo C.T.U. (All. Doc. Edilizia – San Fili).
- non è stato possibile reperire né il certificato di collaudo delle opere statiche, né l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato.
- dall'analisi della documentazione edilizia, in relazione all'effettivo stato dei luoghi (All. Imm. 1 – Doc. Fot.), sono emerse, relativamente al suddetto fabbricato ed alla annessa corte, delle opere che risultano di natura abusiva (All. Imm. 1 – Plan. Stato di fatto), in quanto non autorizzate e che risultano essere delle non conformità di natura urbanistica e strutturale (Locale deposito al piano seminterrato, balconi con differente posizione e geometria, differenti tramezzature, differenti bucatore esterne, verande, una scala metallica di accesso al seminterrato, pergolati, legnaie e ricovero animali, ecc..).

Per tali opere abusive, pertanto, dovrà predisporci una apposita pratica di Sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 36/37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed

integrazioni, che comporterà una spesa stimata dallo scrivente in circa € 20.000,00, comprensiva delle eventuali rimozioni/adequamenti, delle opere eventualmente non sanabili e degli oneri fiscali.

La suddetta somma, tiene conto della pratica di Sanatoria edilizia e del pagamento degli oneri relativi, tiene conto di tutti gli oneri necessari all'ottenimento del titolo edilizio in Sanatoria, che possono essere riassunti per come di seguito riportato:

- spese di progettazione;
- spese per oneri concessori;
- spese per oblazione;
- spese per lavori di rimozioni/adequamenti;
- spese per collaudo statico delle opere.

Il su descritto immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati, anche se, per come sopra detto, con delle difformità.

La regolarizzazione catastale delle stesse imprecisioni comporterà una **spesa stimata di circa € 2.000,00** comprensiva di spese e degli oneri fiscali.

1.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'intero immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 153.800,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- Euro 260.936,00 è il valore stimato del fabbricato per civile abitazione e annessa corte (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 1 – Stima);
- Euro 75.200,00 è il valore stimato del diritto di abitazione, vita natural durante, determinato tenendo conto del valore catastale dell'immobile, dell'attuale interesse legale e del coefficiente correlato all'età dell'avente diritto (All. Atti Notarili).
- Euro 20.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in Sanatoria;
- Euro 2.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per la regolarizzazione degli accatastamenti.
- Euro 10.000,00 € è il valore delle spese stimate per le lavorazioni necessarie a superare i fenomeni di infiltrazioni e degrado dell'immobile che si registrano al piano seminterrato, terra e primo nonché al locale mansardato.

1.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile, ossia il fabbricato con annessa corte, risulta adibito a civile abitazione e risulta attualmente occupato.

In relazione alla unità immobiliare sopra descritta, si evidenzia che nell'ambito dell'atto notarile di provenienza, rogato dal Notaio Perrella Gianluca (All. Atti Notarili), i venditori si riservavano il diritto di abitazione sul fabbricato in oggetto vita natural durante con reciproco diritto di accrescimento.

1.5) Ispezione Ipocatastale

(All. Imm.1 – Ispezione. Ipotecaria):

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di San Fili al Foglio 7, Particella 365, sub. 6, con annessa corte censita al NCEU del Comune di San Fili al Foglio 7, particella 363, sub 3 (100 % Piena Proprietà), si evidenziano, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, le seguenti risultanze, alla data del 31/07/2021, relativamente al soggetto _____, ipocatastali:

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare 17257
Registro Generale 23773
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 65420/8178 del
03/08/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN FILI(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE.

Immobilie N. 2

[Appartamento per civile abitazione (100 % Piena Proprietà)]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

2.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, di un più ampio fabbricato dislocato su quattro livelli compreso il seminterrato, sito nel Comune di Rende alla via Palladio, Snc (All. Imm. 2 – Vis. Cat.) (All. Imm. 2 – Plan. Cat.).

- Abitazione: Piano T, destinazione Catastale A3 (Abitazione di tipo Economico) censita al:

- **Foglio 5, Particella 689, Sub. 6** (100 % Piena Proprietà).

e rimane composta da un ingresso, un disimpegno, una camera ed un bagno, al momento adibito ad uso ufficio, per una superficie commerciale di 49 mq (All. Imm. 2 – Stima).

2,2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

- Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia – Rende).

- È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole, inoltre, evidenziare che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria (All. Imm. 2 – Plan. Stato di fatto).

- Si rileva la presenza di una incongruenza di natura catastale rispetto alla destinazione d'uso differente da quella urbanisticamente assentita, infatti, presso il NCEU del Comune di Rende, l'immobile rimane censito con categoria A3 (abitazione).

Attualmente i locali sono adibiti ad uso ufficio, mentre la destinazione registrata al Catasto dei Fabbricati è quella di Abitazione di tipo Economico.

Si evidenzia, inoltre, che nell'ultimo titolo edilizio approvato i suddetti locali erano adibiti ad uso ufficio (All. Imm. 2 – Doc. Fot.).

Inoltre, attesa la presenza di opere abusive realizzate in adiacenza all'immobile oggetto di stima, si renderà necessaria la predisposizione di una apposita pratica di Sanatoria edilizia, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001, che tenga

conto anche della variazione dello stato di uso, il tutto con una spesa stimata dallo scrivente in circa € 5.000,00, comprensiva degli oneri fiscali.

La suddetta somma, tiene conto della pratica di Sanatoria edilizia e del pagamento degli oneri relativi, tiene conto di tutti gli oneri necessari all'ottenimento del titolo edilizio in Sanatoria, che possono essere riassunti per come di seguito riportato:

- spese di progettazione;
- spese per eventuali lavori;
- spese per oneri concessori;
- spese per oblazione.

Il su descritto immobile risulta censito, anche se, per come sopra detto, con delle difformità.

La regolarizzazione catastale delle stesse imprecisioni/difformità di destinazione comporterà una spesa stimata di circa € 1.000,00 comprensiva di spese e degli oneri fiscali.

2.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 30.000,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 45.956,64 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente ad abitazione di tipo economico (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 2 – Stima);
- 2) Euro 5.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in sanatoria;
- 3) Euro 1.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per la regolarizzazione degli accatastamenti.
- 4) Euro 10.000,00 € è il valore delle spese stimate per le lavorazioni necessarie a superare i fenomeni di avanzato deterioramento dei materiali che si registrano all'interno dei locali.

2.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta adibito ad uso ufficio e risulta attualmente occupato.

2.5) Ispezione Ipocatastale

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 6 (100 % Piena Proprietà), si evidenzia, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, alla data del 31/07/2021, che non risultano trascrizioni a

favore ed, inoltre, sull'atto notarile di provenienza, rogato dal Notaio Perrella Gianluca (All. Atti Notarili) seppur viene indicata come oggetto di compravendita una “ palazzina uffici - alloggio custode”, nell'ambito della quale trova ubicazione l'immobile oggetto di stima, nell'ambito dello steso atto notarile non viene citato il relativo identificativo catastale.

Immobilabile N. 3

[Appartamento per civile abitazione (100 % Piena Proprietà)]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

3.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, di un più ampio fabbricato, dislocato su quattro livelli compreso il seminterrato, per civile abitazione, sito nel Comune di Rende alla Via Palladio, Snc (All. Imm. 3 – Vis. Cat.) (All. Imm. 3 – Plan. Cat.).

➤ Abitazione: Piano T, destinazione Catastale A3 (Abitazione di tipo Economico) censito al:

▪ **Foglio 5, Particella 689, Sub. 5** (100 % Piena Proprietà).

e rimane composto da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, due camere ed un bagno, oltre che un altro locale (di natura abusiva) composto da un soggiorno, un bagno ed una veranda.

La superficie commerciale dei locali attualmente censiti al NCEU del Comune di Rende, escludendo quindi la superficie dei locali abusivi, risulta essere di 71 mq (All. Imm. 3 – Stima).

3.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

➤ Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un

capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia – Rende).

- È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole evidenziare inoltre che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria.

- Si rileva la presenza di opere abusive consistenti nella realizzazione di un ampliamento della superficie di circa 104 mq (All. Imm. 3 – Doc. Fot.) (All. Imm. 3 – Plan. Stato di fatto).

Per tali opere abusive, pertanto, dovrà predisporre una apposita pratica di Sanatoria edilizia, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, che comporterà una spesa stimata dallo scrivente in circa € 25.000,00, comprensiva delle eventuali rimozioni/adequamenti delle opere eventualmente non sanabili e degli oneri fiscali.

La suddetta somma, tiene conto della pratica di Sanatoria edilizia e del pagamento degli oneri relativi, tiene conto di tutti gli oneri necessari all'ottenimento del titolo edilizio in Sanatoria, che possono essere riassunti per come di seguito riportato:

- spese di progettazione;
- spese per oneri concessori;
- spese per oblazione;
- spese per eventuali lavori di rimozioni/adequamenti;
- spese per collaudo statico delle opere.

La regolarizzazione catastale delle stesse imprecisioni comporterà una spesa stimata di circa € 2.500,00 comprensiva di spese e degli oneri fiscali.

3.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 38.100,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 62.584,46 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente ad abitazione di tipo economico (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 3 –Stima);

- 2) Euro 25.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in sanatoria;
- 3) Euro 2.500,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per la regolarizzazione degli accatastamenti.

3.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta adibito ad uso abitazione e risulta attualmente occupato.

3.5) Ispezione Ipocatastale

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 5 (100 % Piena Proprietà), si evidenzia, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, alla data del 31/07/2021, che non risultano trascrizioni a favore ed, inoltre, sull'atto notarile di provenienza, rogato dal Notaio Perrella Gianluca (All. Atti Notarili) seppur viene indicata come oggetto di compravendita una “ palazzina uffici - alloggio custode”, nell'ambito della quale trova ubicazione l'immobile oggetto di stima, nell'ambito dello steso atto notarile non viene citato il relativo identificativo catastale.

Immobilabile N. 4

[Appartamento per civile abitazione (100 % Piena Proprietà)]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

4.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, di un più ampio fabbricato, dislocato su quattro livelli compreso il seminterrato, per civile abitazione, sito nel Comune di Rende alla Via Palladio, Snc (All. Imm. 4 – Vis. Cat.) (All. Imm. 4 – Plan. Cat.).

- Abitazione: Piano 1, destinazione Catastale A3 (Abitazione di tipo Economico) censito al:

- **Foglio 5, Particella 689, Sub. 3** (100 % Piena Proprietà).

e rimane composto da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, tre camere e due bagni, per una superficie commerciale dei locali di 148 mq (All. Imm. 4 – Stima).

4.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

- Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia - Rende).

- È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole evidenziare inoltre che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria.

- Non si rileva la presenza di opere abusive. (All. Imm. 4 – Doc. Fot.) (All. Imm. 4 – Plan. Stato di fatto).

4.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 94.240,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 119.238,34 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente ad abitazione di tipo economico (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 4 –Stima);
- 2) Euro 25.000,00 € è il valore delle spese stimate per le lavorazioni necessarie a superare i fenomeni di avanzato deterioramento dei materiali costruttivi che si registrano all'interno dei locali.

4.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta adibito ad abitazione e risulta attualmente occupato.

4.5) Ispezione Ipocatastale

(All. Imm. 4 – Ispezione. Ipotecaria):

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 3 (100 % Piena Proprietà), si evidenziano, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, le seguenti risultanze, alla data del 31/07/2021, relative al soggetto ipocatastali:

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare
17255 Registro Generale 23771
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio
65418/8176 del 03/08/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)

Immobilabile N. 5

[Appartamento per civile abitazione (100 % Piena Proprietà)]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

5.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (mansarda), di un più ampio fabbricato, dislocato su quattro livelli compreso il seminterrato, per civile abitazione, sito nel Comune di Rende alla Via Palladio, Snc (All. Imm. 5 – Vis. Cat.) (All. Imm. 5 – Plan. Cat.).

- Abitazione: Piano 2, destinazione Catastale A3 (Abitazione di tipo Economico) censito al:
 - **Foglio 5, Particella 689, Sub. 4** (100 % Piena Proprietà).

e rimane composto da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie commerciale dei locali di 140 mq (All. Imm. 5 – Stima).

5.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

- Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia - Rende).

- È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole evidenziare inoltre che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria.

- Non si rileva la presenza di importanti opere abusive ad accezione della realizzazione di una finestra in facciata (All. Imm. 5 – Doc. Fot.) (All. Imm. 5 – Plan. Stato di fatto).

5.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 65.200,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 113.191,86 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente ad abitazione di tipo economico (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 5 – Stima);
- 2) Euro 3.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in sanatoria;
- 3) Euro 45.000,00 € è il valore delle spese stimate per le lavorazioni necessarie a superare i fenomeni di infiltrazioni ed avanzato deterioramento dei materiali costruttivi che si registrano all'interno dei locali.

5.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta adibito ad abitazione e risulta attualmente occupato.

5.5) Ispezione Ipotecatale

(All. Imm.5 – Ispezione. Ipotecaria):

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 4 (100 % Piena Proprietà), si evidenziano, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, le seguenti risultanze, alla data del 31/07/2021, relative al soggetto ipocatastali:

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare
17255 Registro Generale 23771
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio
65418/8176 del 03/08/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)

Immobilabile N. 6

[Box (100 % Piena Proprietà)]

Per l'immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

6.1) Descrizione dell'immobile:

Consiste in un locale adibito a box/autorimessa situato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, dislocato su quattro livelli compreso il seminterrato, per civile abitazione, sito nel Comune di Rende alla Via Palladio, Snc (All. Imm. 6 – Vis. Cat.) (All. Imm. 6 – Plan. Cat.).

➤ Box: Piano S1, destinazione Catastale C6 (Box/autorimessa) censito al:

- **Foglio 5, Particella 689, Sub. 2** (100 % Piena Proprietà).

e rimane composto da un grande ambiente adibito ad autorimessa, un locale tecnico ed un ripostiglio, per una superficie commerciale dei locali di 119 mq (All. Imm. 6 – Stima).

6.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

➤ Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia - Rende).

➤ È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole evidenziare inoltre che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria.

➤ Non si rileva la presenza di importanti opere abusive ad accezione della realizzazione di un piccolo ambiente adiacente all'ivi presente locale tecnico (All. Imm. 6 – Doc. Fot.) (All. Imm. 6 – Plan. Stato di fatto).

6.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 30.200,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 63.148,43 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente a box (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 6 – Stima);
- 2) Euro 3.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in sanatoria;
- 3) Euro 30.000,00 € è il valore delle spese stimate per lo sgombero delle masserizie ivi presenti e per le lavorazioni necessarie a superare un evidente stato di vetustà e di insalubrità a cause dei copiosi fenomeni di infiltrazioni e degrado dell'immobile.

6.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta adibito a box e risulta attualmente occupato.

6.5) Ispezione Ipocatastale

(All. Imm. 6 – Ispezione. Ipotecaria):

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 2 (100 % Piena Proprietà), si evidenziano, oltre all’atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, le seguenti risultanze, alla data del 31/07/2021, relative al soggetto ipocatastali:

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare
17255 Registro Generale 23771
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio
65418/8176 del 03/08/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)

Immobilie N. 7

[Capannone industriale, relative pertinenze ed area di corte (100 % Piena Proprietà)]

Per l’immobile che si prende qui di seguito in considerazione, rispondendo al mandato commesso, si può asserire quanto qui di seguito riportato.

7.1) Descrizione dell’immobile:

Consiste in un capannone industriale, attualmente adibito alla lavorazione di legname, con relative pertinenze ad esso funzionali, consistenti in un piccolo fabbricato adibito a servizi, con vicina cabina di pesa, ed in un capannone destinato a deposito del materiale, oltre che all’area scoperta, il tutto sito nel Comune di Rende alla via Palladio, Snc (All. Imm. 7 – Vis. Cat.) (All. Imm. 7 – Plan. Cat.).

- Capannone industriale e relative pertinenze non comunicanti ed area scoperta: destinazione Catastale D7 (Capannone industriale) censito al:
- **Foglio 5, Particella 689, Sub. 1** (100 % Piena Proprietà).
 - **Foglio 5, Particella 689** (terreno) (100 % Piena Proprietà).
 - **Foglio 5, Particella 691** (terreno) (100 % Piena Proprietà).

Rimane composto da un capannone principale per la lavorazione del legname oltre che da due pertinenze consistenti in un locale ad uso servizi ed un capannone ad uso deposito, per una superficie commerciale totale di 1.574,91 mq, (Superficie totale comprendente anche Superficie aree scoperte e pertinenze accessorie) (All. Imm. 7 – Stima).

In relazione al lotto di terreno costituente l'annessa area scoperta, consultando il Geoportale Comunale (All. Imm. 7 – Int. Geo.) del Comune di Rende, si evince che la particella n. 689 del foglio 5, misura 23.531 mq e ricade per il 92,83 % in Zona D2 (Interventi Produttivi), in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/12/2016, di adesione al principio di "Consumo zero" - art. 65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii., e per il restante 7,17 % in zona E (agricola).

Si rileva, inoltre, che l'intero terreno ricade in zona sottoposta ad Area di attenzione per pericolo di inondazione del PAI, ad Aree di Attenzione del PGRA, ed all'Art.142 comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (All. Imm. 7 – Map. Geo.)

Il lotto di terreno, consistente anch'esso nell'annessa area scoperta, censito presso il Catasto Terreni del Comune di Rende al Foglio n. 5, P.lla n. 691 (All. Imm. 7 – Vis. Cat.) misura 1.443 mq.

Dal Geoportale Comunale (All. Imm. 7 – Int. Geo.) del Comune di Rende si evince che la particella n. 691 del foglio 5 ricade per il 21,11 % in Zona E (agricola) e per 78,89 % in zona F1 (zone per servizi e attrezzature).

Si rileva, inoltre, che il terreno ricade in zona sottoposta ad Area di attenzione per pericolo di inondazione del PAI, Aree di Attenzione del PGRA ed Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (All. Imm. 7 – Map. Geo.)

7.2) Conformità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Rende, è stato possibile evincere che:

- Il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 104 del 25/05/1998 relativa ai lavori di ristrutturazione e ampliamento alloggio custode; Ristrutturazione ufficio; Ampliamento al piano primo e sopraelevazione (mansarda); Realizzazione di un Portico; Tompagnatura esterna di un capannone per deposito legname e realizzazione di un p. secondo per locale

servizi in difformità alla licenza edilizia n.77 del 14/10/1978 (All. Doc. Edilizia – Rende).

- È presente Dichiarazione di Agibilità datata 12/11/1981, che riporta i riferimenti delle autorizzazioni necessarie al suo rilascio.

Si vuole evidenziare inoltre che successivamente al rilascio della dichiarazione di agibilità, veniva rilasciata C.E. edilizia in sanatoria n°104 del 25/05/1998, quindi l'agibilità dell'immobile necessita di una nuova S.C.A (Segnalazione Certificata per l'agibilità) che tenga conto degli abusi sanati con la C.E in sanatoria.

- Dall'analisi della documentazione edilizia, in relazione all'effettivo stato dei luoghi (All. Imm. 7 – Doc. Fot.) (All. Imm. 7.1 – Plan. Stato di fatto) (All. Imm. 7.2 – Plan. Stato di fatto), sono emerse, relativamente al suddetto fabbricato ed alle pertinenze funzionali ad esso, delle opere che risultano di natura abusiva, in quanto non autorizzate e che risultano essere delle non conformità di natura urbanistica e strutturale, che di seguito si riassumono:
 - Capannone lavorazione legname - Portico realizzato con una superficie più ampia di quella autorizzata, realizzazione di quattro tettoie non autorizzate, adiacenti al fabbricato e realizzazione di una distante tettoia adibita a ricovero mezzi.
 - Capannone adibito a deposito legname – Tettoia non autorizzata sul lato Est e ampliamento con realizzazione di un locale sul lato nord.

Per tali opere abusive, pertanto, dovrà predisporci una apposita pratica di Sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 36/37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, che comporterà una spesa stimata dallo scrivente in circa € 300.000,00, comprensiva delle eventuali rimozioni e/o demolizioni delle opere eventualmente non sanabili e smaltimento, previa analisi qualitativa, dei materiali non più utilizzabili e non conformi alle vigenti normative, nonché degli oneri fiscali.

La suddetta somma, tiene conto della pratica di Sanatoria edilizia, del pagamento degli oneri relativi, tiene conto di tutti gli oneri necessari all'ottenimento del titolo edilizio in Sanatoria, che possono essere riassunti per come di seguito riportato:

- spese di progettazione;
- spese per oneri concessori;
- spese per oblazione;
- spese per lavori di demolizioni/ripristini/adequamenti ed analisi dei materiali;

➤ spese per collaudo statico delle opere.

I su descritti immobili risultano censiti, anche se, per come sopra detto, con delle difformità, con particolare riferimento all'attuale accatastamento delle pertinenze, che rimangono "graffate" al lotto di terreno ma non regolarmente censite.

La regolarizzazione catastale delle stesse imprecisioni comporterà una **spesa stimata di circa € 5.000,00** comprensiva di spese e degli oneri fiscali.

7.3) Stima dell'immobile:

Il valore dell'immobile è stato calcolato nella somma complessiva stimata di circa **€ 550.600,00 Euro**, valore dato dalle seguenti somme:

- 1) Euro 855.594,11 è il valore stimato dell'unità immobiliare destinata attualmente a Capannone industriale e relative pertinenze accessorie ed aree scoperte (100 % Piena Proprietà) (All. Imm. 7 –Stima);
- 2) Euro 300.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per ottenere il suddetto titolo edilizio in sanatoria comprensivo dei lavori (demolizioni/ripristini/adeguamenti) ;
- 3) Euro 5.000,00 è il valore stimato degli oneri da sostenere per la regolarizzazione degli accatastamenti.

7.4) Destinazione e stato di occupazione dell'immobile

L'immobile, con le relative pertinenze ed accessori, risulta adibito a Capannone industriale e risulta attualmente occupato.

7.5) Ispezione Ipocatastale

(All. Imm.7 – Ispezione. Ipotecaria):

Sulla unità immobiliare censita presso il NCEU del Comune di Rende al Foglio 5, Particella 689, sub. 1 (100 % Piena Proprietà), si evidenziano, oltre all'atto giudiziario - estensione di sentenza dichiarativa di fallimento, le seguenti risultanze, alla data del 31/07/2021, relative al soggetto

ipocatastali:

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare
17255 Registro Generale 23771
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio
65418/8176 del 03/08/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RENDE (CS)

Considerazioni inerenti ai terreni ubicati nel Comune di Sersale (CZ)

[Terreni (½ dell'usufrutto)]

omissis

5. LOTTI

Alla luce della massa immobiliare acquisita al fallimento questo consulente ha ritenuto opportuno effettuare la formazioni di n. 2 lotti, attese le caratteristiche di ogni singolo immobile, i cui prezzi base risultano essere i seguenti:

- I. Lotto prezzo base: €. 153.800,00 Euro
(dicono centocinquantatremilaottocento/00);**

- II. Lotto prezzo base: €. 808.340,00
(dicono ottocentoottomilatrecentoquaranta/00);**

Vengono qui di seguito riportati, su pagina separata, i prospetti riepilogativi e descrittivi per ogni lotto.

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL
I° LOTTO
(Immobile N. 1)

QUALITA' DELL'IMMOBILE

Consiste in un fabbricato per civile abitazione (100 % Piena Proprietà), con annessa corte.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di San Fili alla via Cozzi.

COMPOSIZIONE

Il fabbricato per civile abitazione, rimane dislocato su tre livelli oltre che ad un livello seminterrato adibito a magazzino/deposito (piano seminterrato, terra, primo e secondo), per come rappresentato sulle planimetrie catastali allegate (All. Imm. 1 – Vis. Cat.) (All. Imm. 1 – Plan. Cat.) (All. Imm. 1 – Doc. Fot.) (All. Imm. 1 – Plan. Stato di fatto).

DESCRIZIONE CATASTALE

N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati – Comune di San Fili

DATI IDENTIFICATIVI

- Fabbricato, piano 1 – 2 – 3 – S1: **Foglio 7, Particella 365, sub. 5** (100 % Piena Proprietà);
- Corte annessa: **Foglio 7, Particella 363, sub. 3** (100 % Piena Proprietà);

PERTINENZA

Il fabbricato e la relativa corte risultano di intera proprietà.

Si evidenzia che, nell'atto di provenienza, i venditori si riservavano il diritto di abitazione sul fabbricato in oggetto, vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento.

DESTINAZIONE - OCCUPAZIONE

Il suddetto immobile risulta destinato ad abitazione e risulta attualmente occupato.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SULLA SANATORIA EDILIZIA

Si ravvisano opere abusive realizzate sul fabbricato e sulla corte annessa.

Per tali opere abusive, pertanto, dovrà predisporre una pratica di sanatoria edilizia, ai sensi degli artt. 36/37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL
II° LOTTO

(Immobili N.ri 2-3-4-5-6-7)

QUALITA' DEGLI IMMOBILI

Fabbricato per civile abitazione, dislocato su quattro livelli, compreso il seminterrato.
Capannone industriale, attualmente adibito alla lavorazione di legname, e relative pertinenze ad esso funzionali, consistenti in un piccolo fabbricato adibito a servizi, con vicina cabina di pesa, ed in un capannone destinato a deposito del materiale.
Aree scoperte comuni a tutti i suddetti immobili.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di Rende alla Via Palladio, snc.

COMPOSIZIONE

Consiste in un fabbricato per civile abitazione, dislocato su quattro livelli, compreso il seminterrato, oltre che in un capannone industriale, attualmente adibito alla lavorazione di legname, e relative pertinenze ad esso funzionali, consistenti in un piccolo fabbricato adibito a servizi, con vicina cabina di pesa, ed in un capannone destinato a deposito del materiale, oltre che dalle aree scoperte, comuni a tutti i suddetti immobili.

DESCRIZIONE CATASTALE

N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati – Comune di Rende
DATI IDENTIFICATIVI

- Abitazione (A/3) Piano T: **Foglio 5, Particella 689, Sub. 6** (100 % Piena Proprietà).
- Abitazione (A/3) Piano T: **Foglio 5, Particella 689, Sub. 5** (100 % Piena Proprietà).
- Abitazione (A/3) Piano 1: **Foglio 5, Particella 689, Sub. 3** (100 % Piena Proprietà).
- Abitazione (A/3) Piano 2: **Foglio 5, Particella 689, Sub. 4** (100 % Piena Proprietà).
- Box (C/6) Piano S1: **Foglio 5, Particella 689, Sub. 2** (100 % Piena Proprietà).
- Capannone industriale (D/7) e relative pertinenze non comunicanti ed area scoperta:
Foglio 5, Particella 689, Sub. 1 (100 % Piena Proprietà).
Foglio 5, Particella 689 (terreno) (100 % Piena Proprietà).
Foglio 5, Particella 691 (terreno) (100 % Piena Proprietà).

PERTINENZA

L'immobile risulta di intera proprietà.

DESTINAZIONE - OCCUPAZIONE

Gli immobili, ubicati all'interno del fabbricato, risultano attualmente destinati ad abitazione ad eccezione dei locali posti al piano seminterrato che sono destinati a box / autorimessa e risultano occupati.

Il capannone e le relative pertinenze, ad esso accessorie e funzionali, risultano destinate ad attività industriale e risultano attualmente occupate.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SULLA SANATORIA EDILIZIA

Si ravvisano opere abusive realizzate sul fabbricato, sul capannone e sulle relative pertinenze, nonché sull'area scoperta di pertinenza.

Per tali opere abusive, pertanto, dovrà predisporci una pratica di sanatoria edilizia, ai sensi degli artt. 36/37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

6. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione che dovessero necessitare.

Cosenza li 16/03/23

Il C. T. U.
Ing. Francesco TARSITANO



Costituiscono parte integrante della su estesa relazione gli allegati in precedenza richiamati



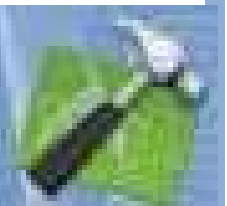
RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di SAN FILI

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo civile :
 - Fabbricato sito nel comune di SAN FILI (CS) Via Cozzi (FOGLIO 7 MAPPALE 365 SUB 6)
 - Corte annessa (FOGLIO 7 MAPPALE 363 SUB 3)

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati
 c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune:	SAN FILI (CS), 87037
Indirizzo:	Via Cozzi,



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ubicazione

Comune:	SAN FILI (CS), 87037
Indirizzo:	Via Cozzi,
Piano:	S1-1-2-3
Corte Annessa:	Foglio 7, particella 363, sub 3

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	7
Mappale:	365
Subalterno:	6
Categoria:	A/2
Classe:	U
Consistenza:	14,5 vani
Rendita catastale:	1.085,85 €
Valore catastale:	136.817,10 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	550,00	740,00	Lorda	2,10	2,80	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Abitazione di tipo civile (FOGLIO 7 MAPPALE 365 SUB 6)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	242,00
	Superficie commerciale	242,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	39,00
	Superficie commerciale	8,90
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	919,00
	Superficie commerciale	37,74
	Superficie utile netta	242,00
	Superficie utile lorda	242,00
	Superficie commerciale	288,64

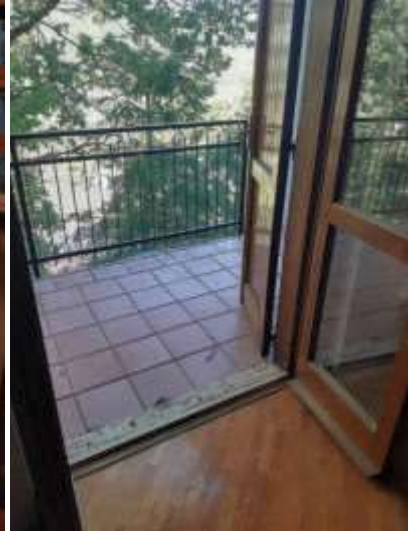
MCA (Market Comparison Approach)

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile				
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	170.000,00 €	285.000,00 €	175.000,00 €	
3	Data del contratto	20/02/2023	07/02/2023	05/11/2022	22/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	0	-4	
5	Prezzo marginale	-141,67 €	-237,50 €	-145,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	583,32 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	180,00	320,00	195,00	288,64
8	Differenziale	108,64	-31,36	93,64	
9	Prezzo al m ² Superficie	944,44 €	890,62 €	897,44 €	
10	Prezzo marginale Superficie	890,62 €	890,62 €	890,62 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	96.756,96 €	-27.929,84 €	83.397,66 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	266.756,96 €	257.070,16 €	258.980,98 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.481,98 €	803,34 €	1.328,11 €	
22	Prezzo corretto medio	260.936,03 €	260.936,03 €	260.936,03 €	
23	Scarto %	2,23%	-1,48%	-0,75%	
24	Scarto assoluto	5.820,93 €	-3.865,87 €	-1.955,05 €	

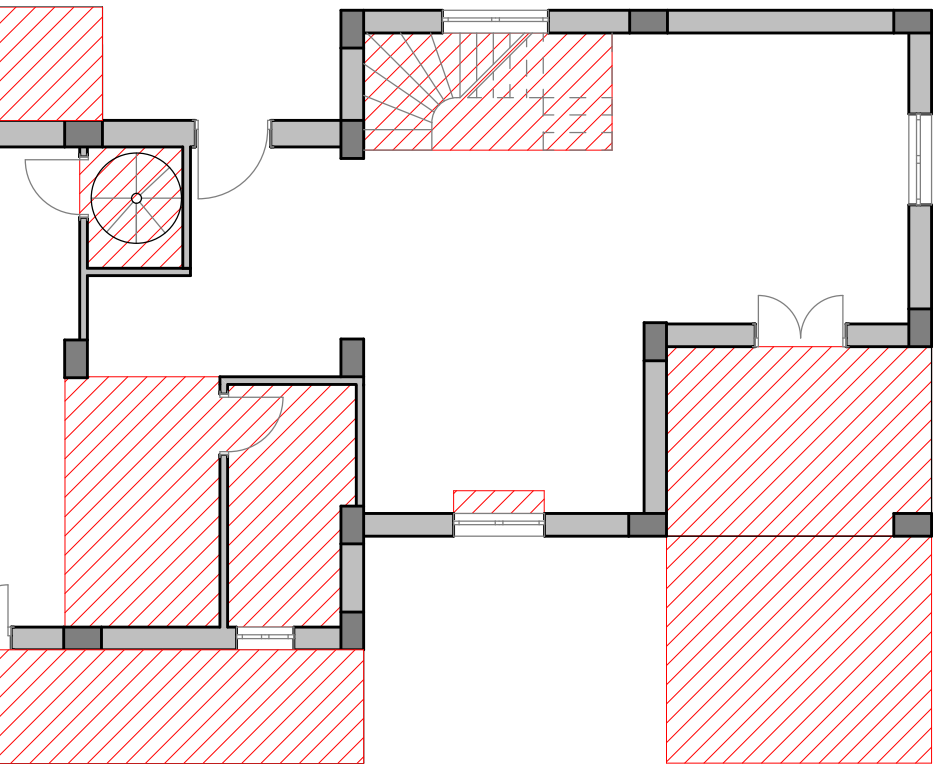
Divergenza: 3,77%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 260.936,03 €
 Valore stimato (Arrotondato): 261.000,00 €



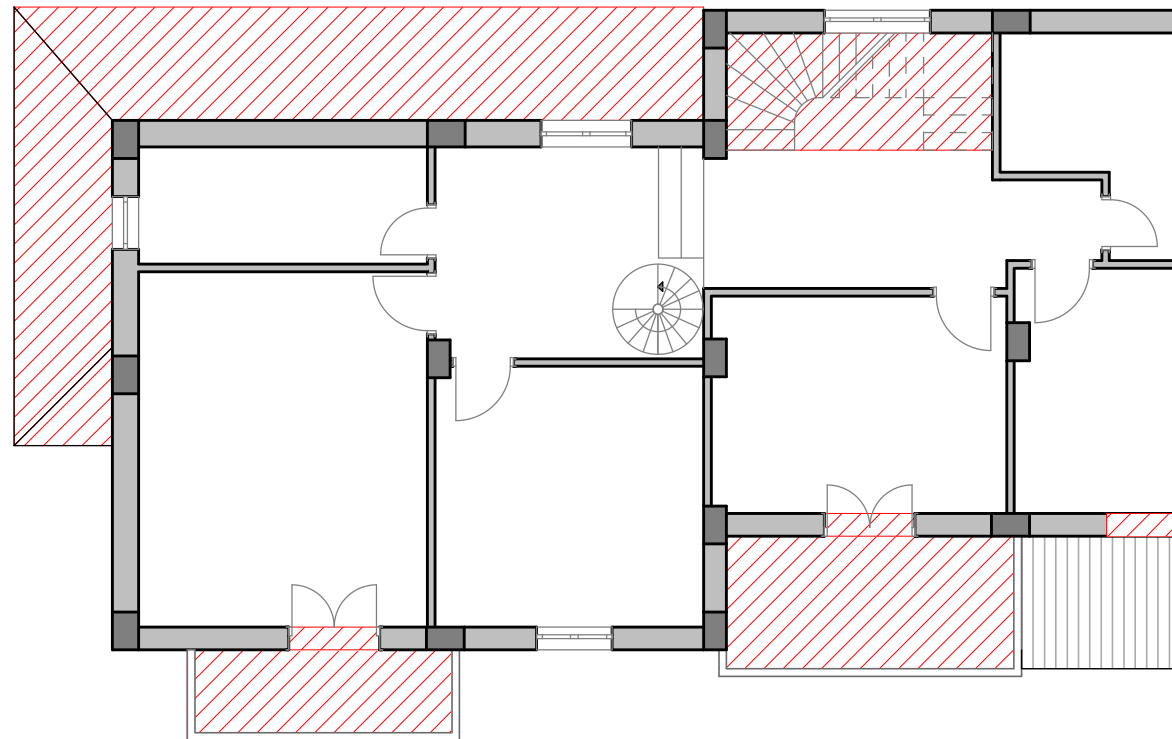




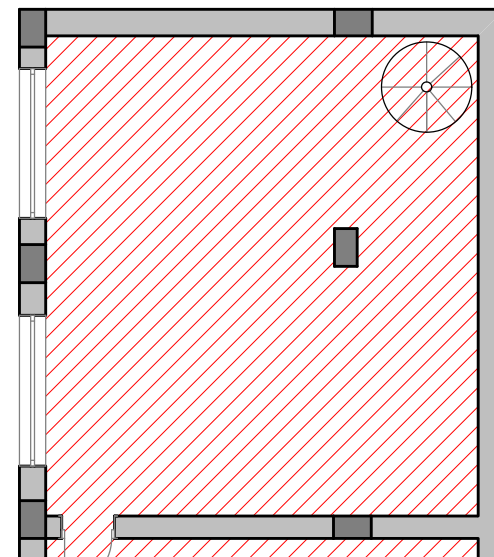
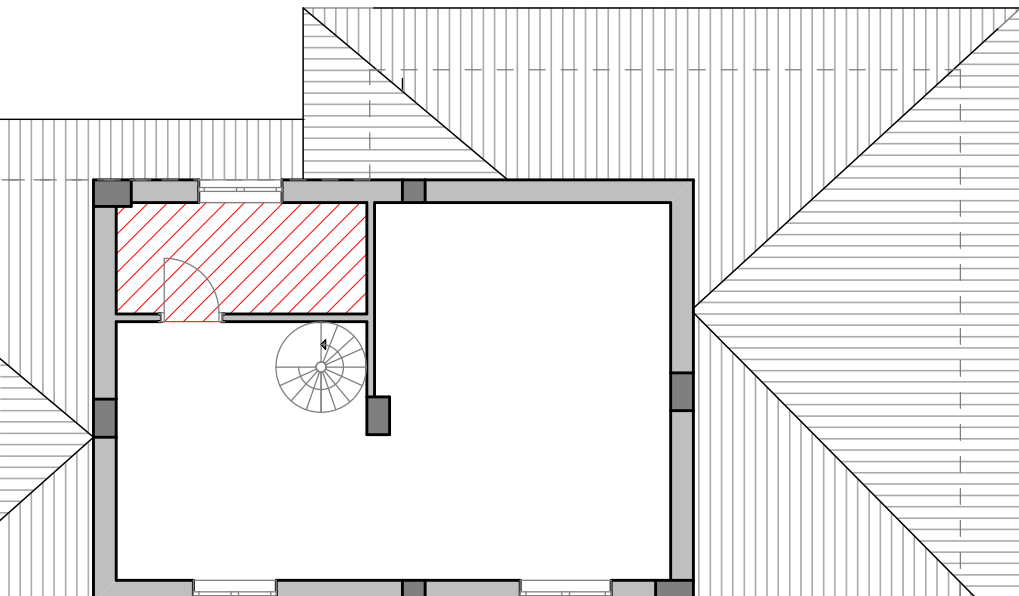




Planimetria piano terra



Planimetria pia





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Oggetto

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo economico (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 6) - Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio,SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	6
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	49
Rendita catastale:	167,85 €
Valore catastale:	21.149,10 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840,00	1 250,00	Lorda	3,10	4,60	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Abitazione di tipo economico \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 6\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

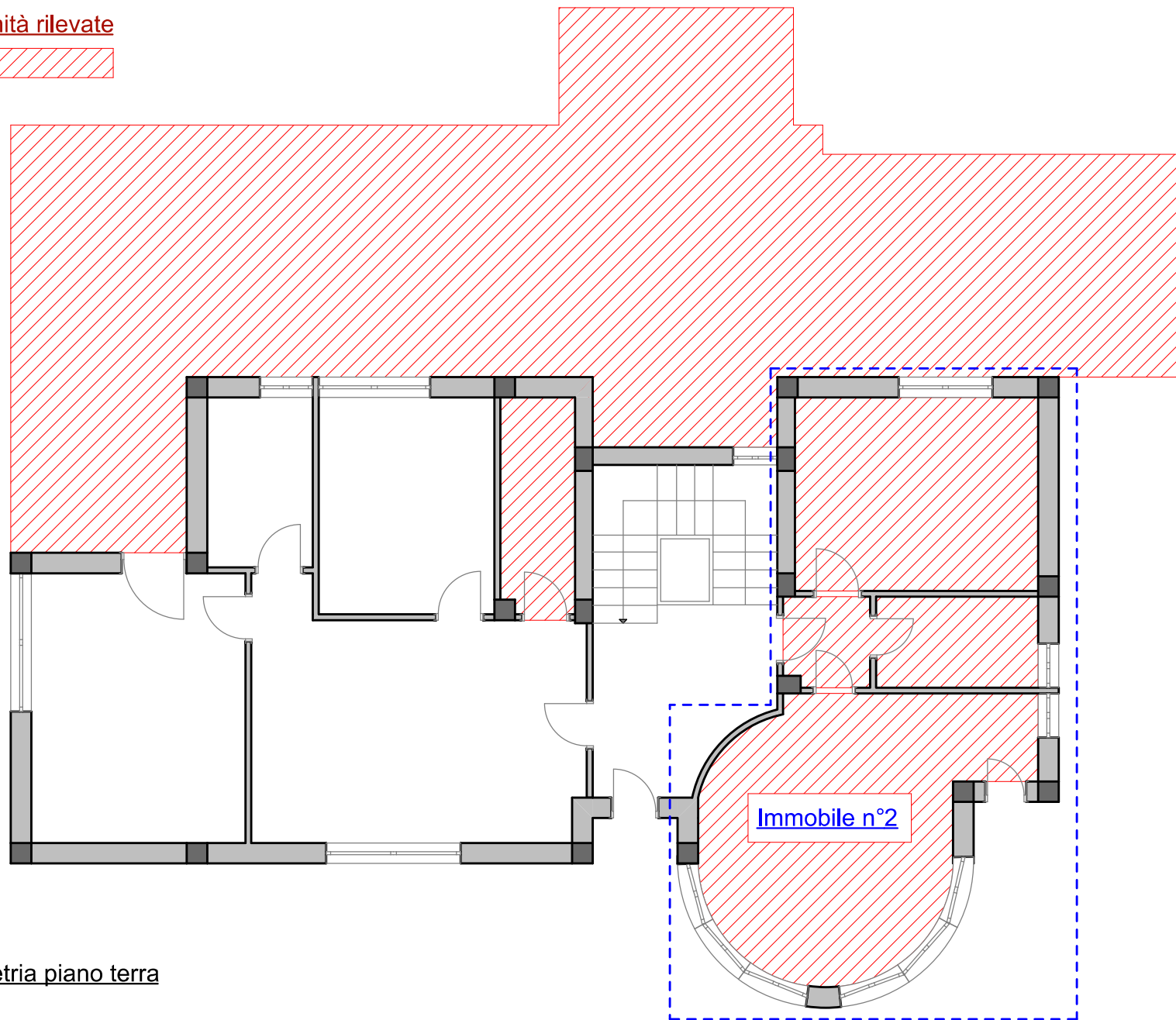
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	49,00
	Superficie commerciale	49,00
	Superficie utile netta	49,00
	Superficie utile lorda	49,00
	Superficie commerciale	49,00

MCA (Market Comparison Approach)

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile				
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	65.000,00 €	87.000,00 €	53.000,00 €	
3	Data del contratto	13/01/2023	16/01/2023	28/12/2022	21/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	-2	
5	Prezzo marginale	-54,17 €	-72,50 €	-44,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	54,17 €	72,50 €	88,34 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	86,00	107,00	61,00	49,00
8	Differenziale	-37,00	-58,00	-12,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	755,81 €	813,08 €	868,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	755,81 €	755,81 €	755,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-27.964,97 €	-43.836,98 €	-9.069,72 €	
Livello di piano					
12	Piano	Quarto	Primo	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	4	1	1	0
15	Differenziale	-4,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,035	-0,035	-0,035	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-2.198,07 €	-2.942,03 €	-1.792,27 €	
19	Prezzo della caratteristica	8.792,28 €	2.942,03 €	1.792,27 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	45.881,48 €	46.177,55 €	45.810,89 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	533,51 €	431,57 €	751,00 €	
22	Prezzo corretto medio	45.956,64 €	45.956,64 €	45.956,64 €	
23	Scarto %	-0,16%	0,48%	-0,32%	
24	Scarto assoluto	-75,16 €	220,91 €	-145,75 €	

Divergenza:	0,80%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	45.956,64 €
Valore stimato (Arrotondato):	46.000,00 €

Indicazione difformità rilevate



Planimetria piano terra







RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo economico (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 5) - Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio,SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	5
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	71
Rendita catastale:	234,99 €
Valore catastale:	29.608,74 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840,00	1 250,00	Lorda	3,10	4,60	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Abitazione di tipo economico \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 5\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

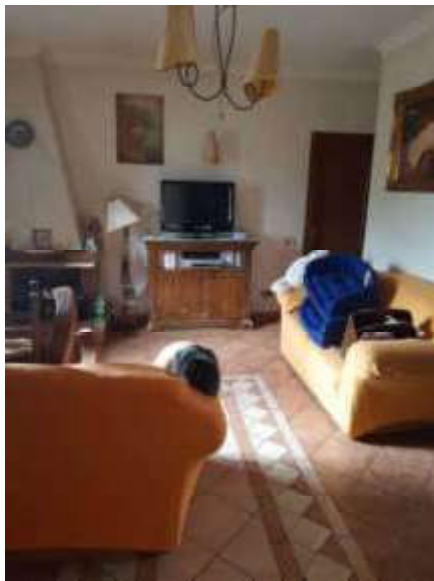
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	71,00
	Superficie commerciale	71,00
	Superficie utile netta	71,00
	Superficie utile lorda	71,00
	Superficie commerciale	71,00

MCA (Market Comparison Approach)

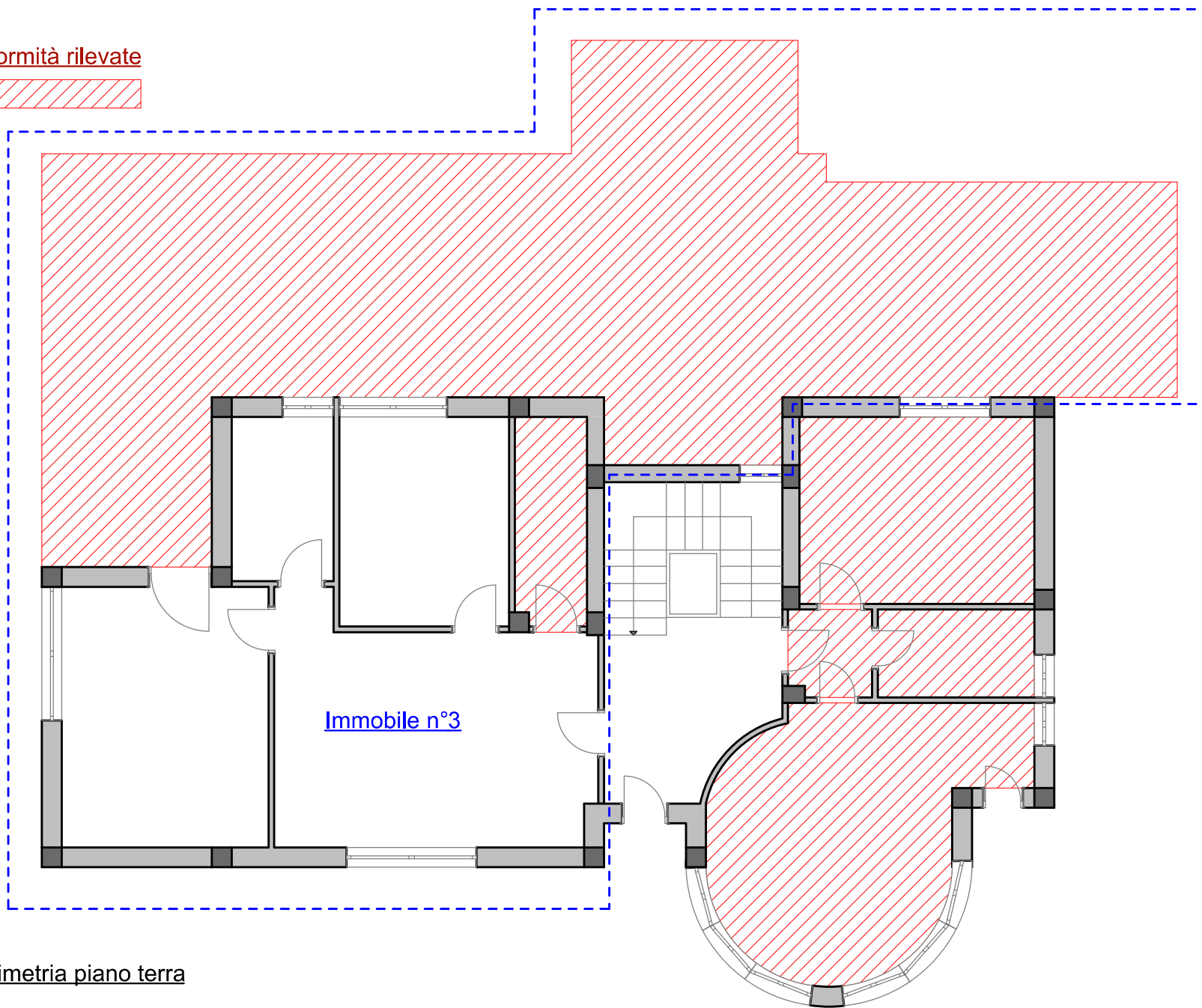
N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile				
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	65.000,00 €	87.000,00 €	53.000,00 €	
3	Data del contratto	13/01/2023	16/01/2023	28/12/2022	21/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	-2	
5	Prezzo marginale	-54,17 €	-72,50 €	-44,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	54,17 €	72,50 €	88,34 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	86,00	107,00	61,00	71,00
8	Differenziale	-15,00	-36,00	10,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	755,81 €	813,08 €	868,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	755,81 €	755,81 €	755,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-11.337,15 €	-27.209,16 €	7.558,10 €	
Livello di piano					
12	Piano	Quarto	Primo	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	4	1	1	0
15	Differenziale	-4,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,035	-0,035	-0,035	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-2.198,07 €	-2.942,03 €	-1.792,27 €	
19	Prezzo della caratteristica	8.792,28 €	2.942,03 €	1.792,27 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	62.509,30 €	62.805,37 €	62.438,71 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	726,85 €	586,97 €	1.023,59 €	
22	Prezzo corretto medio	62.584,46 €	62.584,46 €	62.584,46 €	
23	Scarto %	-0,12%	0,35%	-0,23%	
24	Scarto assoluto	-75,16 €	220,91 €	-145,75 €	

Divergenza:	0,59%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	62.584,46 €
Valore stimato (Arrotondato):	62.600,00 €





Indicazione difformità rilevate



Planimetria piano terra



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo economico (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 3) - Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio,SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ubicazione

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC
Piano:	1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	3
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	148
Rendita catastale:	436,41 €
Valore catastale:	54.987,66 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840,00	1 250,00	Lorda	3,10	4,60	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Abitazione di tipo economico \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 3\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

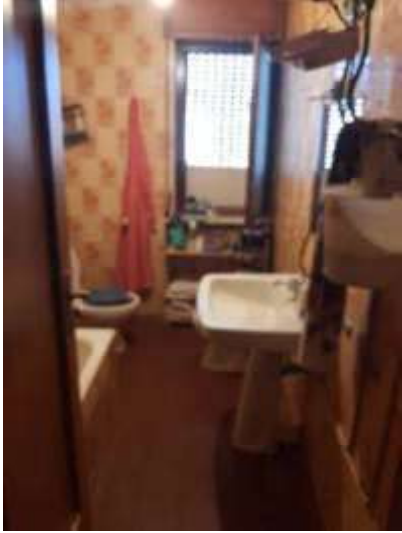
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	143,00
	Superficie commerciale	143,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	16,66
	Superficie commerciale	5,00
	Superficie utile netta	143,00
	Superficie utile lorda	143,00
	Superficie commerciale	148,00

MCA (Market Comparison Approach)

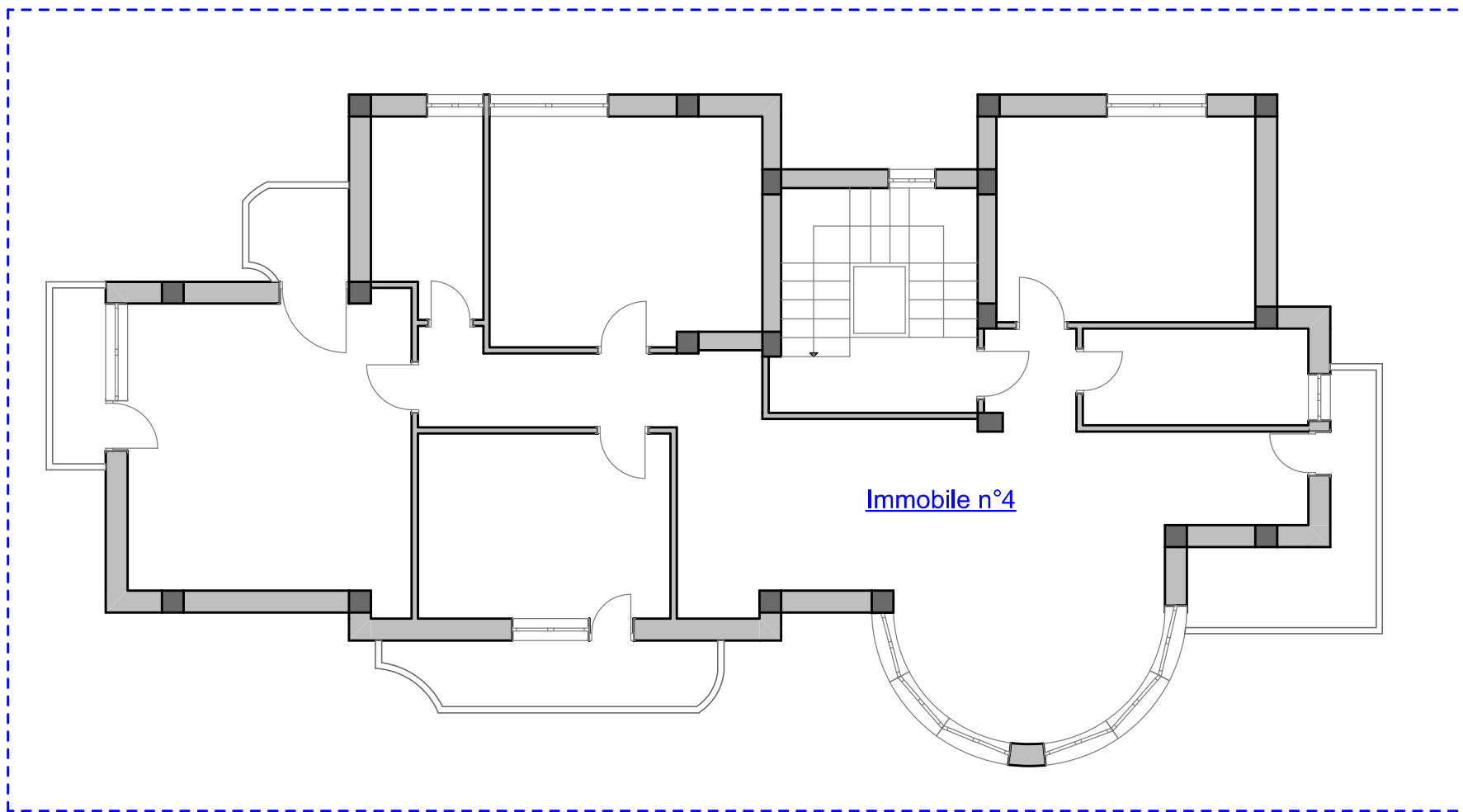
N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile					
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	65.000,00 €	87.000,00 €	125.000,00 €	53.000,00 €	
3	Data del contratto	13/01/2023	16/01/2023	14/10/2021	28/12/2022	21/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	-16	-2	
5	Prezzo marginale	-54,17 €	-72,50 €	-104,17 €	-44,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	54,17 €	72,50 €	1.666,72 €	88,34 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m²]	86,00	107,00	163,00	61,00	148,00
8	Differenziale	62,00	41,00	-15,00	87,00	
9	Prezzo al m² Superficie	755,81 €	813,08 €	766,87 €	868,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	755,81 €	755,81 €	755,81 €	755,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	46.860,22 €	30.988,21 €	-11.337,15 €	65.755,47 €	
Livello di piano						
12	Piano	Quarto	Primo	Primo	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	4	1	1	1	0
15	Differenziale	-4,00	-1,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,025	-0,025	-0,025	-0,025	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-1.585,37 €	-2.121,95 €	-3.048,78 €	-1.292,68 €	
19	Prezzo della caratteristica	6.341,48 €	2.121,95 €	3.048,78 €	1.292,68 €	
Risultati						
20	Prezzo corretto	118.255,87 €	120.182,66 €	118.378,35 €	120.136,49 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	1.375,07 €	1.123,20 €	726,25 €	1.969,45 €	
22	Prezzo corretto medio	119.238,34 €	119.238,34 €	119.238,34 €	119.238,34 €	
23	Scarto %	-0,82%	0,79%	-0,72%	0,75%	
24	Scarto assoluto	-982,47 €	944,32 €	-859,99 €	898,15 €	

Divergenza: 1,63%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 119.238,34 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro): 119.240,00 €





Indicazione difformità rilevate



Planimetria piano primo



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo economico (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 4) - Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio,SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ubicazione

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC
Piano:	2

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	140
Rendita catastale:	436,41 €
Valore catastale:	54.987,66 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840,00	1 250,00	Lorda	3,10	4,60	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Abitazione di tipo economico \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 4\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	140,00
	Superficie commerciale	140,00
	Superficie utile netta	140,00
	Superficie utile lorda	140,00
	Superficie commerciale	140,00

MCA (Market Comparison Approach)

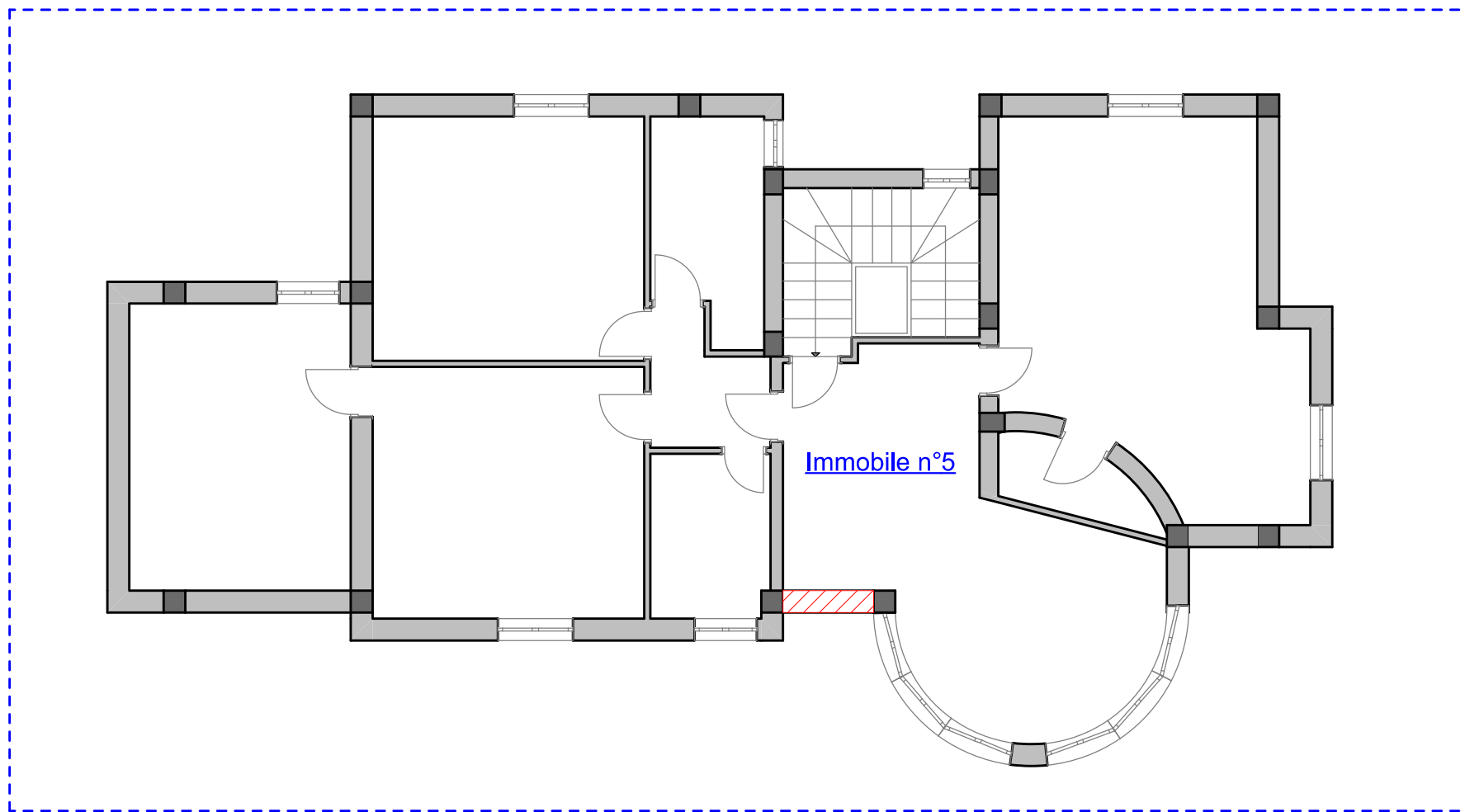
N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile					
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	65.000,00 €	87.000,00 €	125.000,00 €	53.000,00 €	
3	Data del contratto	13/01/2023	16/01/2023	14/10/2021	28/12/2022	21/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	-16	-2	
5	Prezzo marginale	-54,17 €	-72,50 €	-104,17 €	-44,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	54,17 €	72,50 €	1.666,72 €	88,34 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m²]	86,00	107,00	163,00	61,00	140,00
8	Differenziale	54,00	33,00	-23,00	79,00	
9	Prezzo al m² Superficie	755,81 €	813,08 €	766,87 €	868,85 €	
10	Prezzo marginale Superficie	755,81 €	755,81 €	755,81 €	755,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	40.813,74 €	24.941,73 €	-17.383,63 €	59.708,99 €	
Livello di piano						
12	Piano	Quarto	Primo	Primo	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	4	1	1	1	0
15	Differenziale	-4,00	-1,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,025	-0,025	-0,025	-0,025	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-1.585,37 €	-2.121,95 €	-3.048,78 €	-1.292,68 €	
19	Prezzo della caratteristica	6.341,48 €	2.121,95 €	3.048,78 €	1.292,68 €	
Risultati						
20	Prezzo corretto	112.209,39 €	114.136,18 €	112.331,87 €	114.090,01 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	1.304,76 €	1.066,69 €	689,15 €	1.870,33 €	
22	Prezzo corretto medio	113.191,86 €	113.191,86 €	113.191,86 €	113.191,86 €	
23	Scarto %	-0,87%	0,83%	-0,76%	0,79%	
24	Scarto assoluto	-982,47 €	944,32 €	-859,99 €	898,15 €	

Divergenza: 1,72%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 113.191,86 €
 Valore stimato (Arrotondato): 113.200,00 €





Indicazione difformità rilevate



Planimetria piano secondo (mansarda)



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Abitazione di tipo economico (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 2) - Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio,SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ubicazione

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC
Piano:	S1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	2
Categoria:	C/6
Classe:	3
Consistenza:	119
Rendita catastale:	516,25 €
Valore catastale:	65.047,50 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	470,00	610,00	Lorda	2,40	3,00	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Abitazione di tipo economico \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 2\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	119,00
	Superficie commerciale	119,00
	Superficie utile netta	119,00
	Superficie utile lorda	119,00
	Superficie commerciale	119,00

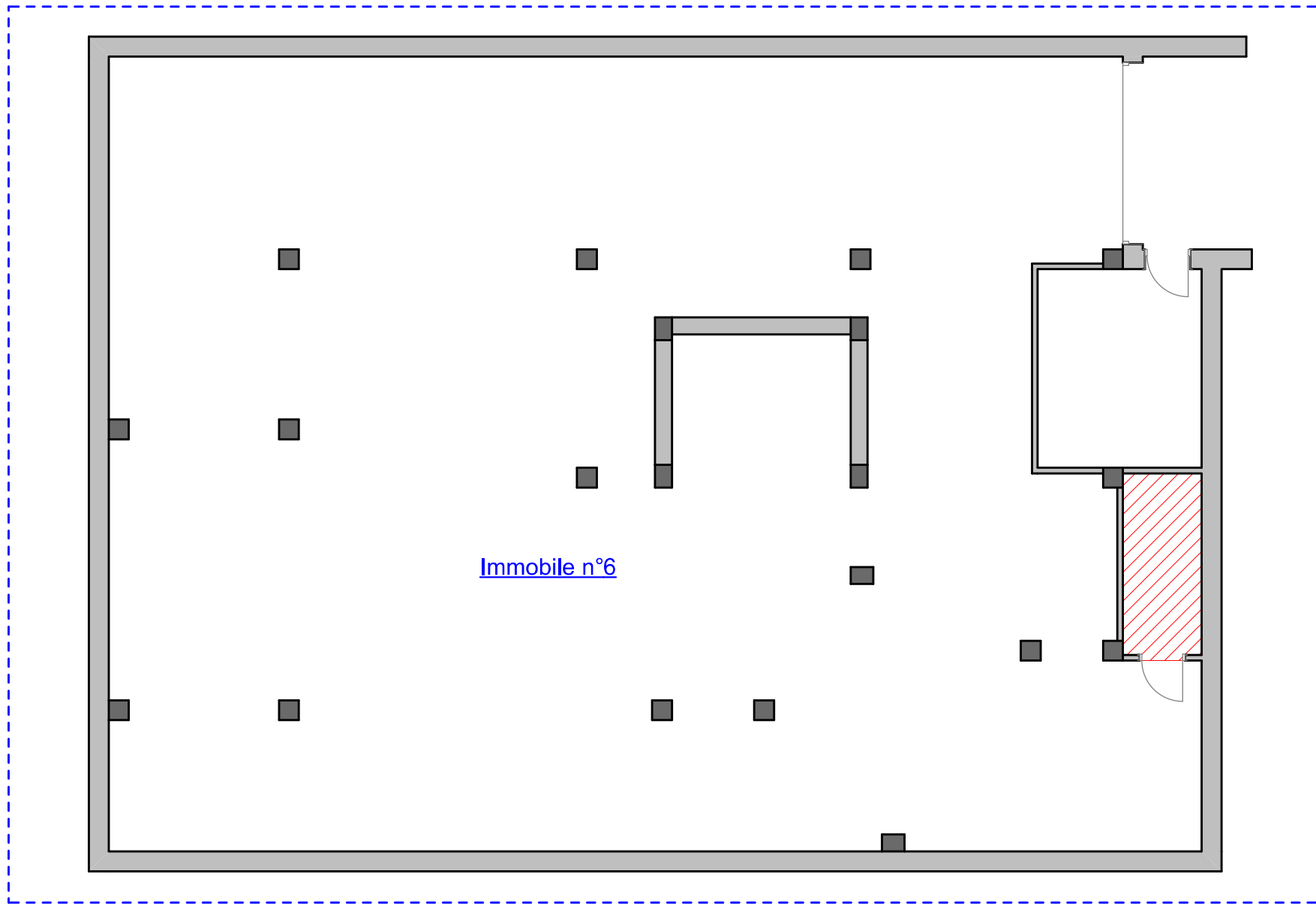
MCA (Market Comparison Approach)

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile					
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	27.000,00 €	48.000,00 €	21.375,00 €	20.000,00 €	
3	Data del contratto	13/01/2023	14/10/2021	28/12/2022	20/12/2022	21/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-16	-2	-2	
5	Prezzo marginale	-22,50 €	-40,00 €	-17,81 €	-16,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	22,50 €	640,00 €	35,62 €	33,34 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m²]	45,00	67,00	28,00	24,00	119,00
8	Differenziale	74,00	52,00	91,00	95,00	
9	Prezzo al m² Superficie	600,00 €	716,42 €	763,39 €	833,33 €	
10	Prezzo marginale Superficie	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	44.400,00 €	31.200,00 €	54.600,00 €	57.000,00 €	
Livello di piano						
12	Piano	Seminterrato	Seminterrato	Terra	Terra	Interrato
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	-0,5	-0,5	0	0	-1
15	Differenziale	-0,50	-0,50	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,396	0,396	0,396	0,396	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	17.701,99 €	31.470,20 €	14.014,07 €	13.112,58 €	
19	Prezzo della caratteristica	-8.851,00 €	-15.735,10 €	-14.014,07 €	-13.112,58 €	
Risultati						
20	Prezzo corretto	62.571,50 €	64.104,90 €	61.996,55 €	63.920,76 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	1.390,48 €	956,79 €	2.214,16 €	2.663,36 €	
22	Prezzo corretto medio	63.148,43 €	63.148,43 €	63.148,43 €	63.148,43 €	
23	Scarto %	-0,91%	1,51%	-1,82%	1,22%	
24	Scarto assoluto	-576,93 €	956,47 €	-1.151,88 €	772,33 €	

Divergenza: 3,40%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 63.148,43 €
 Valore stimato (Arrotondato): 63.200,00 €







Immobile n°6

Planimetria piano primo sottostrada

Indicazione difformità rilevate





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di RENDE

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Capannone industriale (FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 1) + Superficie scoperta (FOGLIO 5 MAPPALE 691)
- Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via Palladio, SNC

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Ubicazione

Comune:	RENDE (CS), 87036
Indirizzo:	Via Palladio, SNC
Piano:	T

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Palladio
Zona censuaria:	2
Foglio:	5
Mappale:	689
Subalterno:	1
Categoria:	D/7
Classe:	3
Consistenza:	714
Rendita catastale:	10.067,15 €
Valore catastale:	634.230,45 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Capannoni industriali	NORMALE	400,00	650,00	Lorda	2,00	3,10	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

[Capannone industriale \(FOGLIO 5 MAPPALE 689 SUB 1\) + Superficie scoperta \(FOGLIO 5 MAPPALE 691\)](#)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	663,90
	Superficie commerciale	663,90
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	48,70
	Superficie commerciale	9,87
Superfici scoperte (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	24 974,00
	Superficie commerciale	765,04
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)	Superficie lorda	544,42
	Superficie commerciale	136,10
	Superficie utile netta	663,90
	Superficie utile lorda	663,90
	Superficie commerciale	1 574,91

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile				
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	490.000,00 €	245.000,00 €	160.000,00 €	
3	Data del contratto	01/12/2022	24/01/2023	21/02/2023	22/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-3	-1	0	
5	Prezzo marginale	-408,33 €	-204,17 €	-133,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.224,99 €	204,17 €	0,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	900,00	450,00	295,00	1 574,91
8	Differenziale	674,91	1 124,91	1 279,91	
9	Prezzo al m ² Superficie	544,44 €	544,44 €	542,37 €	
10	Prezzo marginale Superficie	542,37 €	542,37 €	542,37 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	366.050,94 €	610.117,44 €	694.184,79 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	857.275,93 €	855.321,61 €	854.184,79 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	952,53 €	1.900,71 €	2.895,54 €	
22	Prezzo corretto medio	855.594,11 €	855.594,11 €	855.594,11 €	
23	Scarto %	0,20%	-0,03%	-0,16%	
24	Scarto assoluto	1.681,82 €	-272,50 €	-1.409,32 €	

Divergenza:	0,36%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	855.594,11 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	855.600,00 €









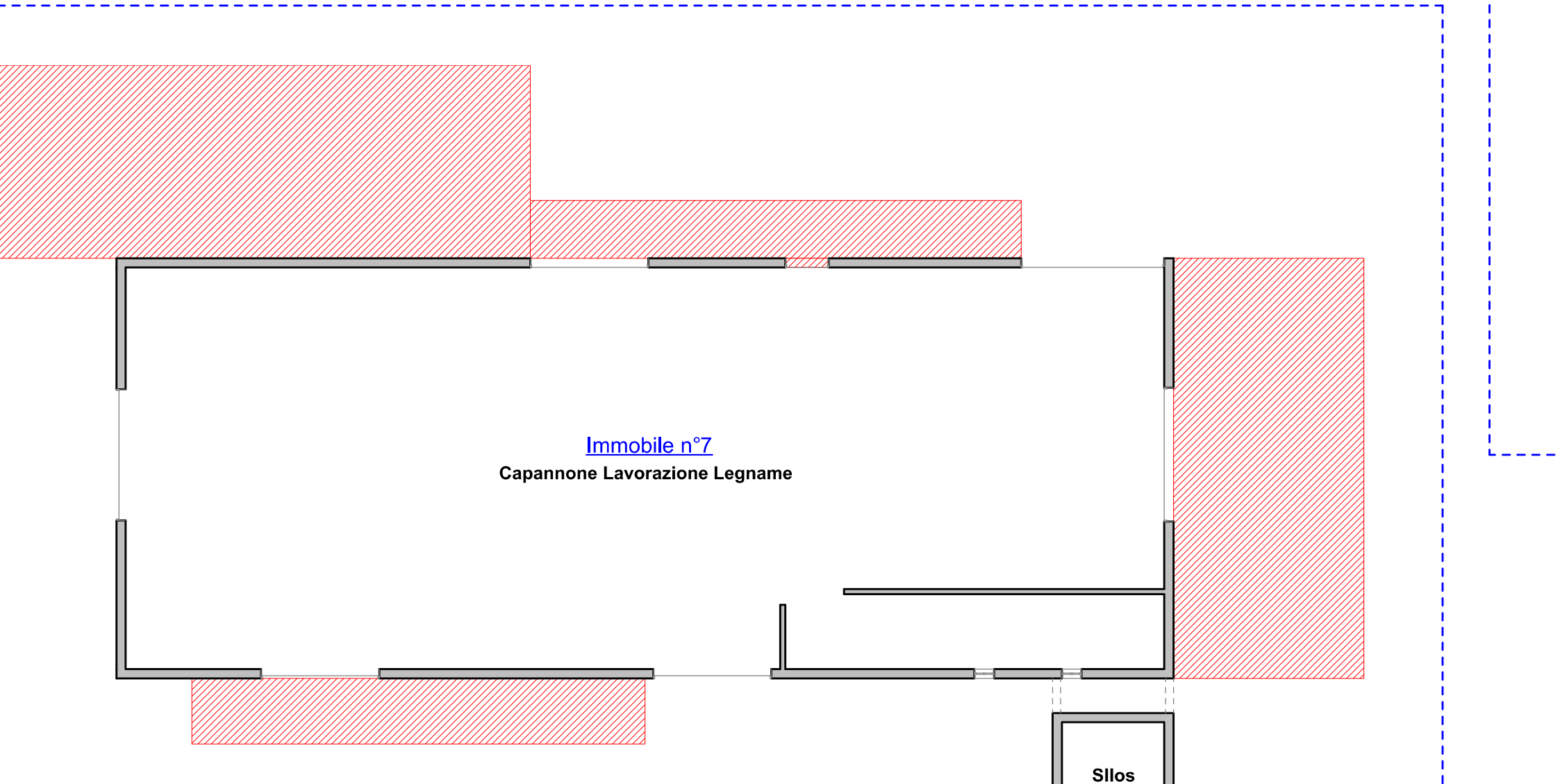
Pertinenza
Locale servizi

Pertinenza
Cabina di pesa



Immobile n° 7
Capannone lavorazione legname

Pertinenza
Capannone deposito legname



Immobile n°7
Capannone Lavorazione Legname

Silos

Pertinenza
Locale servizi

Pertinenza
Cabina di pesa

Immo
Capann

